

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN HORNBAACH

ONTWERP

BESTEMMINGSP PLAN HORN BACH

Gemeente Zuidplas

Opgesteld door:

BOdG Ruimtelijk Advies B.V.

Postbus 6083

3002 AB Rotterdam

www.BOdG.nl



INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)
- IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet.....	12
BELEIDSKADER	13
2.1 Nationaal beleid	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	14
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	17
3.1 Bestaande situatie	17
3.2 Vrijstelling ex artikel 19 WRO	17
3.3 Projectbeschrijving.....	19
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....	21
4.1 Water	21
4.2 Geluidhinder	23
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Bodem	24
4.6 Archeologie.....	25
4.7 Ecologie	25
JURIDISCHE ASPECTEN	27
5.1 Inleiding	27
5.2 De opzet van de planregels	27
5.3 Handhaving.....	28
UITVOERBAARHEID.....	29
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	29
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	29

INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In 2001 heeft Hornbach de vestiging van Intratuin aan de Hoofdweg-Noord overgenomen. Met het oog op een gewenste uitbreiding van de bouwmogelijkheden, alsmede een wijziging en herinrichting van het bestaande terrein, is in 2006 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. De vrijstelling heeft de bouw mogelijk gemaakt van een tuincentrum met ondergeschikte bouwmarktactiviteiten van bijna 24.000m² bruto verkoopvloeroppervlak. Momenteel wordt tevens een projectbesluitprocedure doorlopen ten behoeve van het aanbrengen van een aantal luifels.

Aanvullend hierop is Hornbach tevens voornemens om de zogenaamde drive-in te overkappen. Deze overkapping zal geen gevolgen hebben voor het reeds vergunde aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak. Besloten is deze overkapping mogelijk te maken via een herziening van het bestemmingsplan, aangezien de overkapping niet binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan past, noch is meegenomen in de genoemde vrijstelling- en projectbesluit-procedure. Daarnaast vormt deze herziening tevens een duidelijk juridisch-planologisch toetsingskader.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De vestiging van Hornbach op het perceel Hoofdweg-Noord 25a is gelegen ten noordwesten van de kern Nieuwerkerk aan den IJssel en ligt tussen de rijksweg A20 en de Hoofdweg-Noord. Het terrein wordt ontsloten via de Laan van Avant-Garde, die Nieuwerkerk aan den IJssel verbindt met Nesselande. Aan de andere zijde van deze ontsluitingsweg staat de realisatie van sportpark 'Kleine Vink' gepland. Het hele perceel van de Hornbach is omsloten door watergangen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Groene Zoom”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel op 7 oktober 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 2 juni 1987. In dit bestemmingsplan is aan het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied' toegekend; op het oostelijk en noordelijk deels rust de bestemming 'mijnbouwkundige doeleinden'.

Zoals aangegeven is in 2006 vrijstelling verleend om, afwijkend van de vigerende bestemmingen, een tuincentrum met ondergeschikte bouwmarktactiviteiten te bouwen. Ondanks dat de bouw van deze vestiging nog niet is voltooid, wordt deze bebouwing in het kader van dit bestemmingsplan juridisch als 'bestaande situatie' gezien. De nieuwe ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, betreft derhalve de overkapping van de drive-in.

1.4 Gekozen planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan schept een juridisch-planologische regeling voor de geplande ontwikkelingen. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding (plankaart). Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren bouwplan (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding. Daarnaast wordt de in het verleden verleende artikel 19 WRO-vrijstelling in dit bestemmingsplan verankerd.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Zuidplas en in het bijzonder die voor perifere detailhandel.

2.1 *Nationaal beleid*

Nota Ruimte

De visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Hoofddoel van het beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden.

Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt ‘decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet’. Het accent ligt daarbij op ‘ontwikkeling’ in plaats van op ‘ordening’. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo geldt bijvoorbeeld dat géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten (“de veroorzaker betaalt”).

In de nota Ruimte is aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gevraagd de transformatieopgave voor het gebied Zuidplas uit te werken.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Rijk een ‘Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid’ vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van onder andere bestaand bebouwd gebied, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Daarnaast zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

De hierboven genoemde AMvB is de zogenaamde “AMvB Ruimte” welke thans in ontwikkeling is. Deze AMvB wordt in twee rondes (tranches) tot stand gebracht. De eerste tranche bevat, zoals al is aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand Rijksbeleid. Enkele van deze beleidsstukken zijn de Nota Ruimte, de Derde Nota Waddenzee en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, alsmede de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in plaats van het streekplan 'Zuid-Holland Oost' en de nota 'Regels voor Ruimte'.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.' De ontwikkeling, zoals beoogd in dit bestemmingsplan, valt binnen de categorie 'lokaal' en kent geen strijdigheid met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007

Zuid-Holland voert reeds enige tijd ruimtelijk-economisch beleid omtrent detailhandel. Niet alleen vanwege de economische aspecten, maar ook vanwege de grote betekenis voor de leefbaarheid en levendigheid van de steden en dorpen en de invloed op de ruimtelijke structuur. Deze structuurvisie heeft dan ook als doelstelling een toetsingskader te vormen voor bestemmings- of bouwplannen, de dynamiek in de detailhandel te bevorderen en de bestaande structuur te versterken.

Het plangebied maakt in deze structuurvisie onderdeel uit van het gebied Midden-Holland. Dit gebied kent geen concentraties van perifere detailhandel; het aanbod is versnipperd in de regio aanwezig. De Goudse Poort in Gouda is aangewezen als dé locatie voor perifere detailhandel, vanwege het grootschalige aanbod dat al aanwezig is. Het volumineuze aanbod zou verder op de Goudse Poort geconcentreerd moeten worden. De regio zal zich echter nog moeten beraden over de omvang. Indien deze locatie onvoldoende vestigingsmogelijkheden voor grootschalige perifere vestigingen biedt, kan worden uitgeweken naar de subregionaal verzorgende gemeenten in de regio. In het Zuidplangebied wordt een nieuw tuincentrumaanbod niet uitgesloten.

2.3 *Regionaal en gemeentelijk beleid*

Interregionale Structuurvisie (ISV)

Het ISV geeft op hoofdlijnen aan hoe het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer en Gouda (driehoek RZG) zal worden ingericht. Dit onder de voorwaarden die het Rijk in de Nota Ruimte aan de transformatieopgave heeft gesteld. De grootste veranderingen concentreren zich op de Zuidplaspolder.

De economische vitaliteit en werkgelegenheid zijn van groot belang voor de Zuidvleugel. Gesteld wordt dat de driehoek RZG een kansrijk gebied is. Gezien de ligging in de Zuidvleugel aan transportassen en de bereikbaarheid van de driehoek RZG voor de Deltametropool, biedt het gebied goede vestigingsvoorwaarden voor bedrijven in de logistiek. Aangegeven wordt dat het logistieke cluster vooral bestaat uit transport- en distributiebedrijven, groothandel en consumentendiensten en dienstverlening voor vervoer en zakelijke dienstverlening. Specifieke locaties worden echter niet gegeven.

Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP)

Het ISP is een nadere uitwerking van de Interregionale Structuurvisie en heeft betrekking op de ontwikkelingen in de periode tot 2030. De gemeente Zuidplas heeft, gezien de centrale ligging in de Randstad, grote economische potenties. De behoefte aan bedrijfsterreinen komt naar verwachting vooral van bedrijven die zich bezig houden met logistieke activiteiten en in mindere mate met zakelijke dienstverlening, consumentendiensten en bouwnijverheid. In de periode 2010-2030 wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 50 tot 75 ha gemengd bedrijfsterrein aan weerszijden van de A20 bij Nieuwerkerk aan den IJssel. Deze locatie is bij voorkeur geschikt voor de opvang van arbeidsintensieve bedrijvigheid uit Rijnmond.

Actualisering Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft in 2004 ingestemd met de "oplegnotitie" behorende bij de Actualisering Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland. De oplegnotitie geeft ten aanzien van Nieuwerkerk aan den IJssel aan, dat gestreefd wordt naar een subregionale verzorgingsfunctie. Hierbij zal de gemeente zich moeten richten op het versterken van de huidige positie binnen het lokale verzorgingsgebied. Ten aanzien van grootschalige bouwmarkten wordt gesteld dat deze op grond van hun vernieuwende en onderscheidende aanbod van toegevoegde waarde zijn voor de regio. Bovendien geeft een grootschalige bouwmarkt aan een locatie meer bekendheid waar overige functies van kunnen profiteren.

Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

Met de structuurvisie (2004) geeft het gemeentebestuur de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte (tot ca. 2015) en lange (2015 - 2030) termijn. De structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en vormt het ruimtelijke kader voor ontwikkelingen. Daarmee is het in feite een integraal masterplan voor het gehele grondgebied. De structuurvisie heeft de volgende functies:

1. het biedt een integraal en samenhangend ontwikkelingskader voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Nieuwerkerk aan den IJssel;
2. het vormt een kader voor de actualisatie van bestemmingsplannen;
3. het zorgt voor communicatie, overleg en afstemming van het beleid op verschillende schaalniveaus, tussen rijk, provincie en gemeente;
4. het is een toetsingskader met een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van deelprojecten;
5. het werkt mobiliserend en motiverend naar betrokken partijen;
6. het zorgt voor promotie van de eigen visie op de gemeente en de daarin opgenomen projecten.

In de structuurvisie wordt aandacht besteed aan wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, natuur, recreatie, verkeer, milieu en cultuurhistorie. Voor wat betreft het beleidsterrein van detailhandelsvoorzieningen wordt gestreefd naar een evenwichtige subregionale verzorgingsfunctie. Mede met het oog daarop is door BRO in oktober 2010 een

quicksan uitgevoerd (zie bijlage 7A) met als doel na te gaan in hoeverre sprake zou kunnen zijn van een duurzame ontwrichting binnen de branche waarin ook Hornbach zich bevindt. Hieruit blijkt dat door versterking en een toenemende aantrekkingskracht van het aanbod door de vestiging van Hornbach, ruim voldoende omzetspotentie beschikbaar is. Aanvullend op de quickscan is door RBOI in januari 2011 een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 7B). Daarin is geconcludeerd dat de beoogde locatie een bestaande detailhandelslocatie betreft en past binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente en de provincie.

Het economisch effect van de Hornbach (zonder beperking op het doe-het-zelfassortiment) op de winkels in het primaire marktgebied (met een straal van circa 15 km) is naar verwachting 8%. Van een dergelijk beperkt economisch effect zijn geen effecten op de ruimtelijke structuur van het winkelaanbod in de branches doe-het-zelf en plant&dier in de omgeving van Nieuwerkerk aan den IJssel te verwachten.

Ondanks dat door de dichtheid aan bouwmarkten in de omgeving van de beoogde locatie mogelijk is dat één (of enkele) bouwmarkten de toegenomen concurrentie niet aankunnen, zullen de inwoners van de gemeente Zuidplas hoe dan ook op aanvaardbare afstand winkelaanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf behouden.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1 *Bestaande situatie*

Zoals beschreven in paragraaf 1.2, is het plangebied gelegen ten westen van de kern Nieuwerkerk aan de IJssel, ingesloten tussen de Hoofdweg en de rijksweg A20. Het landschap heeft zijn grondslag in de geschiedenis van ontginning, veenwinning en droogmaking. Momenteel staat het omringende landschap voornamelijk in het teken van de ontwikkeling van woonwijken, bedrijventerreinen, sportvoorzieningen en infrastructuur. Van beide aspecten van de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap zijn kenmerkende elementen aanwezig.

Het perceel waarop de Hornbach-vestiging is voorzien (Hoofdweg-Noord 25a), maakt onderdeel uit het oorspronkelijke bebouwingslint Hoofdweg / Vrijheidslaan / Dorpsstraat. Dit lint is nu een bebouwingslint met een beperkte samenhang door onderbrekingen, door discontinuïteit van het profiel en door het grote profiel van de Hoofdwegzone. De locatie sluit direct aan op het toekomstige sportpark Kleine Vink, aan de overzijde van de Laan van Avantgarde. Deze gronden zijn nu nog grotendeels agrarisch (weidegronden) in gebruik.

Momenteel zijn de gronden binnen het plangebied nog braakliggend, maar tot voor kort is het in gebruik geweest als tuincentrum met bijbehorende parkeerterreinen.

3.2 *Vrijstelling ex artikel 19 WRO*

Op 4 april 2006 is een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO verleend voor de uitbreiding, wijziging en herinrichting van het bestaande terrein en opstallen. Dit heeft er toe geleid dat het tuincentrum uitgebreid mag worden en dat tevens de vestiging van een bouwmarkt is toegestaan. Na uitbreiding bedraagt het totaal bruto vloeroppervlak (bebouwd en onbebouwd) 23.715 m², waarvan 12.743 m² is bebouwd, 6.966 m² in gebruik zal zijn als drive-in en 4.006 m² als buitenverkoop tuin gebruikt zal worden. Aangezien reeds met de uitvoering van de werkzaamheden is gestart, wordt deze bebouwing in het kader van dit bestemmingsplan gezien als 'bestaande situatie'. Zowel de reguliere bouwvergunning 1e fase (12 juli 2006) als de reguliere bouwvergunning 2e fase (5 maart 2007) zijn immers verleend.

Het hierboven genoemde bruto vloeroppervlak kan onderverdeeld worden in twee delen. Allereerst kunnen de ruimten genoemd worden, die niet gebruikt worden voor de verkoop van goederen. Hierbij kan gedacht worden aan expeditie-, service-, kantine- en kantoorruimten. Daarnaast worden ook ruimten gerealiseerd die bestemd zijn voor de verkoop van goederen. Dit wordt ook wel het verkoopvloeroppervlak genoemd en is als volgt opgebouwd en vergund:

- drive-in (60%) 4.180 m²;
- warme kas (pagode) 2.602 m²;
- tuincentrum/bouwmarkt (hal) 7.979 m²;
- buitenverkoop tuin 4.006 m²;
- dakoverstek 488 m²;

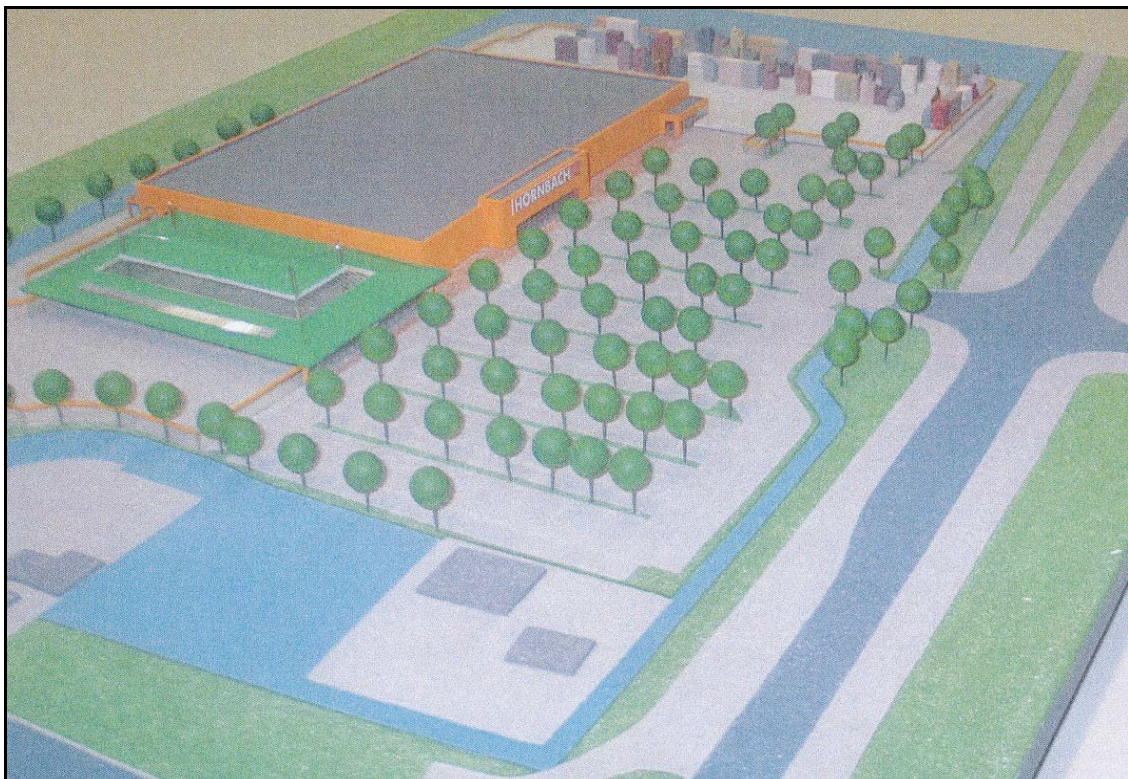
De met hekwerken afgebakende drive-in is niet overkapt en bestaat voor 60% uit verkoopruimte (onder andere grove bouw- en tuinmaterialen) en wordt mede gebruikt voor verkeersdoeleinden, uitgifte en inname ten behoeve van de verhuur van machines en het laden en lossen van grove bouw- en tuinmaterialen. De overige 40% zal in gebruik genomen worden voor verkeersdoeleinden en als opslag- en kassarimte. Zo is het niet noodzakelijk om met de volumineuze artikelen langs de kassa's in het hoofdgebouw te gaan, waardoor klanten gemakkelijker kunnen afrekenen.

De bebouwing is gesitueerd op het westelijk deel van het perceel en bestaat uit een hal en een warme kas (pagode). De hal dient ten behoeve van zowel de verkoop van tuin-, als 'doe-het-zelf'-artikelen; de kas en de buitenverkoop dienen ten behoeve van de verkoop van tuinartikelen. De vestiging is primair georiënteerd op de Laan van Avant-Garde (alleen het expeditieverkeer wordt ontsloten via de Hoofdweg), waarmee de wijk Nesselande wordt ontsloten. Het aantal parkeerplaatsen dat hier is voorzien is gebaseerd op de afspraken uit de verleende vrijstelling, waarbij is uitgegaan van de normen conform de CROW¹/ASVV-richtlijn:

- 2,2 pp per 100 m² bvo; dit leidt tot $2,2 * (23.715 / 100) = 522$ pp;
- 0,4 pp per werknemer; hierbij wordt uitgegaan dat maximaal 70 werknemers tegelijkertijd aanwezig zijn. Dit leidt tot $0,4 * 70 = 28$ pp;

Op basis van een rekenmodel van Hornbach, dat is gebaseerd op de ervaringscijfers van 120 Hornbachvestigingen, volgt de verwachting dat op de drukste dag van het jaar maximaal 560 klanten op hetzelfde moment de vestiging bezoeken. Aangezien het aannemelijk is dat deze bezoekers gebruik maken van een auto, zal op grond van de standaardnormen van ASVV 2004, de realisatie van 370 parkeerplaatsen volstaan. De te hanteren norm gaat immers uit van gemiddeld 1,56 bezoeker per auto. Uit een ten behoeve van de vrijstelling uitgevoerde studie van Goudappel Coffeng blijkt echter dat de gemiddelde bezettingsgraad op een door-de-weekse dag 1,74 bezoekers per auto is. Op zaterdag is dat 1,99 bezoekers per auto. Geconcludeerd kan worden dat het aantal nu voorziene parkeerplaatsen dan ook ruimschoots voldoende is.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen extra verkoopvloeroppervlak mogelijk maakt, zal de voorgenomen ontwikkeling (zie ook §3.3) niet zal leiden tot extra verkeersaantrekkende werking. Toename van de parkeerbehoefte is dan ook niet aan de orde.



Afbeelding 2: Impressie Hornbach-vestiging op basis van de vrijstelling ex artikel 19 WRO

¹ Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek.

3.3 **Projectbeschrijving**

Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot aanpassingen van het bouwplan waarvoor in 2006 een vrijstelling is verleend. Zo is een aanvullende bouwaanvraag ingediend voor de realisatie van een aantal luifels en ziet Hornbach graag dat de drive-in wordt overkapt.

Luifels

Voor het oprichten van een drietal luifels wordt momenteel een procedure ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (projectbesluit) doorlopen. Aan het realiseren van deze luifels ligt een aantal beweegredenen ten grondslag. Allereerst zullen de luifels zorgen voor betere arbeidsomstandigheden, zoals het welzijn en de gezondheid voor de medewerkers in de kassazone. Zonder deze luifels zullen deze medewerkers last hebben van de tocht en de weersomstandigheden van buitenaf. Hetzelfde geldt ook voor de bezoekers van de winkel; ook zij worden door de luifels beschermd tegen de weersinvloeden. Daarnaast zorgen de luifels voor een verfraaiing van het bedrijfspand.

De luifel ter plaatse van de hoofdingang heeft een oppervlakte van ongeveer 315 m² en een bouwhoogte van 5,28 m. De luifel die wordt gerealiseerd aan de zijde van de drive-in heeft een oppervlakte van circa 307 m² en een bouwhoogte van 5,25 m. De luifel ter plaatse van de bevoorrading heeft een oppervlakte van ± 53 m² en een bouwhoogte van 4,8 m en wordt, in tegenstelling tot de andere luifels door twee wanden omsloten.

Overkapping drive-in

Als extra service richting de klanten zal de reeds vergunde drive-in (zie § 3.2) voor een groot deel worden overkapt. Hierdoor is het mogelijk om bij slechte weersomstandigheden op een droge wijze grove bouw- en tuinmaterialen te laden en lossen respectievelijk verhuurde machines uit te geven of in te nemen. De overkapping heeft een bouwhoogte van 9,25 meter en meet ongeveer 4.500 m². De overkapping zal niet leiden tot een toename van het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak. Deze blijft gelijk aan het reeds vergunde oppervlak, zoals beschreven in §3.2. Afbeelding 3 laat een impressie zien met een overkapt drive-in.



Afbeelding 3: Impressie met overkapt drive-in

Parkeren/ontsluiting

Zoals reeds aangegeven heeft de overkapping van de drive-in geen gevolgen voor de parkeerbehoefte, zoals deze is beschreven in §3.2. Ook de ontsluiting van het terrein voor het auto- en expeditieverkeer blijft ongewijzigd ten opzichte van wat reeds in de ruimtelijke onderbouwing, die ten grondslag lag aan bovengenoemde vrijstelling, was aangegeven. Dat betekent dat de in- en uitrit op de Hoofdweg uitsluitend gebruikt zal worden door het expeditieverkeer. Deze entree zal middels een hek worden afgesloten en alleen geopend worden wanneer expeditieverkeer zich voor het hek heeft gemeld. De ontsluiting voor klanten loopt derhalve alleen via de Laan van Avantgarde.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

Zoals reeds beschreven in voorgaande hoofdstuk, leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een toename van het verkoopvloeroppervlak en de daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking. De Milieudienst Midden Holland heeft de onderzoeken die ten grondslag hebben gelegen aan het in 2006 verleende vrijstellingsbesluit beoordeeld (zie bijlage) en geconcludeerd dat ten behoeve van dit bestemmingsplan nader onderzoek niet noodzakelijk is.

In de volgende paragrafen worden de (milieu-)aspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn.

4.1 **Water**

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. In stedelijke gebieden biedt het watersysteem echter kansen voor een opwaardering van het leefmilieu. De aan stedelijk water gekoppelde ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden kunnen worden gezien als basis voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom. Het watersysteem kan bovendien, samen met een groen netwerk van stadsparken en natuurterreinen, de ecologische verbinding tussen stad en buitengebied vormen. Aandacht voor het water in de bebouwde omgeving werkt bovendien positief uit voor het regionale watersysteem, bijvoorbeeld waar het gaat om waterkwaliteit, verdroging, retentie en watergebruik. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt het belang van de watersysteembenadering benadrukt.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Regionaal beleid

Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het HHSK heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2007-2010. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd. De missie van het hoogheemraadschap luidt kortweg: 'Droge voeten en schoon water'. Deze missie heeft betrekking op de veiligheid (waterkeringen en peilbeheer) en de waterkwaliteit. De missie is uitgewerkt in een missiestatement: veiligheid voor inwoners en bedrijven, voldoen aan de complexe wateropgave in stedelijk en landelijk gebied, efficiënt en doelmatig werken, oog voor het waterschap als functionele overheid en voor de wijze waarop de organisatie naar buiten treedt (klantgericht en transparant).

Op 25 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het HHSK het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard.

De gemeente Zuidplas heeft in 2009, samen met het HHSK een waterplan opgesteld. Het waterplan bestaat naast een inventarisatie van 'knelpunten en kansen' in het waterbeheer, uit een visie voor de middellange termijn en voorstellen voor maatregelen ter verbetering van het water- en rioolbeheer.

Beschrijving huidige situatie watersysteem

Het plangebied is gelegen in de Prins Alexanderpolder. Het waterpeil van de omringende sloten bedraagt ongeveer -6,50 m NAP. Via een systeem van duikers wordt het water afgewaterd op de Schollevaartse Tocht in de polder Prins Alexander. Daarna wordt het water door het gemaal P.D. Kley uitgeslagen op de Ringvaart (-2,15 m NAP).

Het diepe grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt in noordwestelijke richting. De stijghoogte in dit pakket bedraagt ongeveer -5,50 m NAP. Het fretatisch (ondiep) grondwater wordt geclassificeerd als grondwatertrap II en III. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand beneden de 0,40 m onder maaiveld is gelegen. De gemiddeld laagste

grondwaterstand ligt beneden 0,5 met onder maaiveld, respectievelijk tussen 0,5 en 0,8 meter beneden maaiveld. Op basis van het genoemde oppervlaktewaterpeil en stijghoogte wordt geconcludeerd dat sprake is van een kwelsituatie.

In de buurt van het plangebied is een aantal waterkwaliteitsmeetpunten aanwezig. Op deze punten wordt door het HHSK periodiek de waterkwaliteit gemeten. De te analyseren parameters zijn onder andere zuurstof, nutriënten, chloride en zware metalen. Uit deze meetgegevens blijkt dat de hoeveelheid totaal-fosfaat en totaal-stikstof hoger is dan de gestelde minimale kwaliteitseis. Dit komt hoogstwaarschijnlijk door het vroegere landbouwkundige functie van het gebied.

Het huishoudelijk afvalwater van de bestaande woningen en bedrijven aan de Hoofdweg wordt afgevoerd via een drukriolering naar het rioolstelsel in Dorrestein-Zuid. Het hemelwater afkomstig van de daken en overige verhardingen aan de Hoofdweg wordt direct geloosd in het oppervlaktewater.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

De ontwikkelingen waarvoor in het verleden een vrijstelling artikel 19 WRO is verleend, leiden tot een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1 ha. Door deze toename zullen bestaande sloten worden gedempt, maar worden elders nieuwe watergangen gegraven. Onderdeel van de vrijstelling is een door het hoogheemraadschap afgegeven keurvergunning (nr. 435/2005) om deze werkzaamheden uit te mogen voeren. Aan deze vergunning is een aantal voorwaarden gekoppeld (zie bijlage 2).

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een deel (circa 4.500 m²) van de reeds vergunde drive-in overkapt kan worden. De drive-in is via een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO reeds vergund als verkoopvloeroppervlak en als zodanig ook verhard. De overkapping leidt dan ook niet tot een toename van het verhard oppervlak. Gesteld wordt dat deze ontwikkeling juist voordelen met betrekking tot het watersysteem met zich meebrengt. Het hemelwater dat normaliter op de drive-in zou vallen, zou verontreinigd kunnen raken met allerlei afvalstoffen afkomstig van de aanwezige voertuigen, machines en materialen. Door de overkapping wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen en wordt relatief schoner water op het oppervlaktewater geloosd. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient het gebruik van uitloegende materialen vermeden te worden.

4.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen geluidsgevoelige objecten mogelijk en bovendien wordt geen nieuwe infrastructuur aangelegd. Tevens zal de realisatie van luifels en de overkapping boven de drive-in geen nadelige gevolgen hebben voor de geluidsuitstraling van de Hornbach-vestiging zelf. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe

knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De realisatie van een overkapping en luifels valt niet onder een van de uitzonderingscategorieën genoemd in de Regeling NIBM. Deze ontwikkelingen zullen echter ook niet tot extra verkeersbewegingen leiden, waardoor de concentraties PM₁₀ en NO₂ onveranderd zullen blijven. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) en de circulaires "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS) en "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10⁻⁶ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd. Hoewel volgens de provinciale risicokaart in de nabijheid van het plangebied een aantal risicobronnen is gelegen, zijn deze voor dit bestemmingsplan niet relevant. Het bestemmingsplan zal immers geen toename van het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak mogelijk maken ten opzichte van wat reeds is vergund. Geconcludeerd kan worden dat het thema externe veiligheid niet leidt tot beperkingen op de voorgenomen ontwikkelingen en nader onderzoek naar dit thema niet noodzakelijk is.

4.5 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

In het kader van de benoemde vrijstelling ex artikel 19, lid 2 (WRO) is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit bleek dat op een diepte van 1 à 1,5 meter beneden maaiveld een sterke verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aanwezig is met een geschatte omvang van 45.000 m³. Daar hier sprake is van een zeer ernstige bodemverontreiniging is een saneringsplan opgesteld. Alvorens wordt gebouwd, zal de bodem op zodanige wijze worden gesaneerd, dat deze van voldoende kwaliteit is voor het beoogde gebruik. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe verblijfsgebieden mogelijk maakt, is nader onderzoek naar bodemkwaliteit niet noodzakelijk.

4.6 **Archeologie**

Uit een archeologisch onderzoek dat ten tijde van het doorlopen van de artikel 19, lid 2 WRO-vrijstellingsprocedure is uitgevoerd, blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. De trefkans op het vinden van prehistorische sporen van seizoensgebonden activiteiten door middel van booronderzoek of proefsleuvenonderzoek is zeer klein. Voor het oprichten van luifels en een overkapping zijn verder geen diepe graafactiviteiten noodzakelijk. Het thema archeologie vormt dan ook geen beperking voor dit bestemmingsplan.

4.7 **Ecologie**

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, *mits* activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden. De vrijstelling geldt niet voor beschermde soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van het besluit;
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

Het oprichten van een drietal luifels en een overkapping over het drive-in gedeelte van de Hornbach, zal niet leiden tot aantasting van foerageer- en/of verbijfsgebieden van beschermde planten- en/of diersoorten. Zoals opgemerkt in §3.2 wordt de bouwmarkt in het kader van dit bestemmingsplan een 'bestaande situatie' aangemerkt. Zowel de reguliere bouwvergunning 1e fase (12 juli 2006) als de reguliere bouwvergunning 2e fase (5 maart 2007) is immers verleend. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Deze zijn opgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van bouwhoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3: Detailhandel - Tuin, sfeer en interieurcentrum

De gronden met de bestemming “Detailhandel - Tuin, sfeer en interieurcentrum” zijn alleen bestemd voor een tuincentrum annex bouwmarkt met bijbehorende voorzieningen. Het hoofdgebouw mag alleen opgericht worden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding. Ook de luifels vallen binnen dit bouwvlak. Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan een tuincentrum of bouwmarkt een deel van de gronden te gebruiken als drive-in en tuin-buitenverkoop. Voor deze laatste twee aspecten geldt, dat deze alleen zijn toegestaan op die gronden die zijn aangeduid met een specifieke gebruiksaanduiding.

Artikel 4: Groen

Binnen deze bestemming is de realisatie van groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden mogelijk gemaakt. Tevens wordt de mogelijkheid geboden voorzieningen van openbaar nut (tot een maximum van 50 m³) te plaatsen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 5: Water

Deze bestemming is opgenomen voor de rondom het plangebied gelegen waterlopen en watergangen. Bouwwerken van waterbouwkundige aard zijn hierin toegestaan, evenals (kleine) voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van het perceel.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze ontheffingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 *Handhaving*

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

UITVOERBAARHEID

6.1 **Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, is het plan voorgelegd aan een drietal partijen:

1. Provincie Zuid-Holland
2. VROM-Inspectie
3. Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Ad. 1

De provincie geeft aan dat het provinciaal beoordelingskader per 1 juli 2008 is vormgegeven in het interim-beleid, bestaande uit streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het plan is conform dit beleid en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

- *De overlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.*

Ad. 2

De VROM-Inspectie geeft aan dat, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1), het concept ontwerp-bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- *De overlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.*

Ad. 3

Van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard is geen reactie ontvangen, zij hebben in het kader van de doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO reeds een watervergunning verleend.

6.2 **Financiële uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten (onder andere bovenplanse) anderszins is verzekerd.

De procedure voor het bouwplan (een tuincentrum met ondergeschikte bouwmarktactiviteiten) is reeds afgerond, nadat in 2006 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 (WRO) is doorlopen. Dit bestemmingsplan zorgt voor een juridische verankering van het bouwplan en de luifels waarvoor een projectbesluit is doorlopen. Daarnaast maakt het aanvullend een overkapping mogelijk. Deze toevoeging betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waarmee ook geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Verder is de te ontwikkelen grond binnen het plangebied in particuliere eigendom en wordt de te realiseren overkapping ook op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Zuidplas vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	35
Artikel 1 – Begrippen.....	35
Artikel 2 – Wijze van meten	39
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	41
Artikel 3 – Detailhandel – Tuin, sfeer en interieurcentrum	41
Artikel 4 – Groen	43
Artikel 5 – Water.....	44
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	45
Artikel 6 – Antidubbeltelregel	45
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels	45
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	47
Artikel 8 – Overgangsrecht	47
Artikel 9 – Slotregel.....	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Hornbach” van de gemeente Zuidplas.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.Bphornbach-Ow01.

Aanbouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw waarbij een andere ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw (kelder) en zolder.

Bouwmarkt:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten, uit voorraad wordt aangeboden zowel aan vakman als particulier op basis van zelfbediening. Daarnaast wordt hieronder ook verstaan detailhandel in woondecoratie voor zowel binnen- als buitenshuis en detailhandel ten behoeve van woninginrichting, waaronder inbegrepen kleinmeubelen.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bruto vloeroppervlak:

het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen grootschalige en volumineuze detailhandel.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke), met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

Luifel:

een afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund.

Maaiveld:

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

Peil:

- a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,1 meter boven of onder de wegkruin van voorliggende weg ligt;
- b. voor aan- en uitbouwen: de bovenkant van het afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- d. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten.

Stelling:

een staand rek (stellage) ten behoeve van het uitstellen van goederen ter show en/of verkoop.

Straatmeubilair:

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

Tuincentrum:

een terrein voor detailhandel in tuin- en kamerplanten met daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals snijbloemen, droogbloemen, kunststofplanten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede voor detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen, zoals tuilmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, tuinhuisjes, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting, alsmede voor de verkoop van dierenbenodigdheden;

Uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan "Hornbach", bestaande uit de kaart met tekeningnummer 17.26.1, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Verkoopvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van overdekte verkoopruimten, die bedoeld zijn voor het publiek en die direct samenhangen met de winkelverkoop.

Voorgevel:

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

Water:

waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van scheidingslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Detailhandel – Tuin, sfeer en interieurcentrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Detailhandel - Tuin, sfeer en interieurcentrum” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een tuincentrum;
- b. een bouwmarkt, inclusief de aanverwante branches doe-het-zelf, keukens en sanitair;
- c. buitenverkoop van tuinartikelen en tuinplanten is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel tuin-buitenverkoop” (sdh-tbv);
- d. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel drive-in” (sdh-dri) een drive-in ten behoeve van de verkoop, het ophalen en retourneren van volumineuze goederen, zoals grove bouw- en tuinmaterialen, en de verhuur van bouw- en tuinmachines, almede de opslag van voor de verkoop bedoelde goederen;
- e. horeca met een maximum oppervlak van 25 m²

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten;
- h. stellingen ter plaatse van de aanduidingen “sdh-tbv” en “sdh-dri”;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. infrastructuurle voorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 De volgende algemene bouwregel is van toepassing:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd, indien op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de volgende parkeernorm: 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak + 0,4 parkeerplaatsen per werknemer.

3.2.2 Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. maximaal 12.750 m² mag bebouwd worden;
- b. er mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- c. er mogen hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- e. er mogen pylonen (ten behoeve van de dakconstructie) van maximaal 15 meter worden gebouwd.

3.2.3 Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan, behoudens:
 - ter plaatse van de aanduiding "sdh-dri" een overkapping van maximaal 4.500 m² ten behoeve van een drive-in;
 - tuinhuizen en carports (ter show);
 - stallingsruimten ten behoeve van winkelwagens;
- b. de bouwhoogte van de overkapping ter plaatse van de aanduiding "sdh-dri" mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een stelling mag niet meer dan 6,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 12 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 3.1;
- c. opslag op open terrein, anders dan bedoeld in artikel 3.1;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca.

Artikel 4 – Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen en -toestellen;
- e. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- f. kunstwerken;
- g. waterlopen en -partijen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van de bestemming “Detailhandel - Tuin, sfeer en interieurcentrum”.

met daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, bruggen en duikers;
- b. kleine gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, transformatorhuisjes en dergelijke, waarvan de inhoud niet meer bedraagt dan maximaal 50 m³ per gebouw.

Artikel 5 – Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. oeververbindingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. Infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van de bestemming “Detailhandel - Tuin, sfeer en interieurcentrum”.

met daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met ten hoogste 3 meter, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter. Eén en ander met dien verstande dat carports hier niet onder vallen;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 50 meter;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 8.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 8.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- 8.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 8.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Hornbach”, gemeente Zuidplas.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

—●— Plangrens

Enkelbestemmingen

DH-TSI Detailhandel - Tuin, sfeer en interieurcentrum

G Groen

WA Water

Bouwvlakken

Bouwvlak

Functieaanduidingen

(sdh-dri) Specifieke vorm van detailhandel - drive in

(sdh-tbv) Specifieke vorm van detailhandel - tuinbuitenverkoop

Maatvoeringen

▽
11 Maximale bouwhoogte (m)

project:
Hornbach
gemeente:
Zuidplas

fase:
ontwerp-bestemmingsplan
opdrachtgever:
Hornbach

datum : 1 november 2010 gewijzigd :

schaal : 1:1500 (A3)

Identificatienummer: NL.IMRO.1892.Bphornbach-Ow01

projectnummer:
17.26.1



Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580